



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ № 4-НДВ

Объекта недвижимости – части здания площадью 681,9 кв. м
расположенного по адресу: г. Москва,
ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1

дата оценки — 22 мая 2017 года

дата составления отчета об оценке — 31 мая 2017 года

Исполнитель:

ООО «Бизнес Диагностик»

Заказчик:

ОАО «ВЦУЖ»

Конкурсному управляющему ОАО «ВЦУЖ»

Саадетдиновой М.Н.

Уважаемая Марина Николаевна!

Согласно Договору № 4/2017 от 15.05.2017 г. специалистами ООО «Бизнес Диагностика» выполнена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: части здания, площадью 681,9 кв. м расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1:

Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена по состоянию на 22.05.2017 г.

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.11.201 № 611;
- стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «НКСО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты указаны в соответствующих разделах отчета.



Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод, что рыночная стоимость объекта оценки: части здания, площадью 681,9 кв. м расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1 по состоянию на 22.05.2017 г., округленно составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Часть здания, площадью 681,9 кв. м расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1	61 400 000	52 033 898

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Бизнес Диагностика»

_____/Котов Д. И./



Содержание

Глава 1. Основные факты и выводы	5
Глава 2. Задание на оценку	6
Глава 3. Сведения о заказчике и оценщике	8
3.1 Сведения о Заказчике оценки	8
3.2 Сведения об Оценщике	8
3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
3.5 Сведения о независимости оценщика	9
Глава 4. Применяемые стандарты оценки	10
Глава 5. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения	11
5.1 Основные допущения	11
5.2 Особые допущения	12
Глава 6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	13
Глава 7. Описание Объекта оценки	14
7.1 Описание местоположения объекта оценки	14
7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки	15
7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	17
Глава 8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	23
8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации	23
8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки	25
8.3 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	27
Глава 9. Сроки экспозиции объектов на рынке	32
Глава 10. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	33
Глава 11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке	35
11.2 Обоснование применяемых подходов	36
Глава 12. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	37
12.1 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	37
Глава 13. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	43
Глава 14. Согласование результатов	53
Глава 15. Сертификат стоимости	55
Глава 16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	56
Приложение 1. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ	57
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	65
Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	73



Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. СНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке № 4/2017 от 15 мая 2017 года, заключенному между ОАО «ВЦУЖ» и ООО «Бизнес Диагностика».	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	Часть здания, площадью 681,9 кв. м расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1	
III. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	22 мая 2017 года	
Дата составления отчета	31 мая 2017 года	
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 22.05.2017 г. по 31.05.2017 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), то есть с 31.05.2017 г. по 30.11.2017 г. включительно	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Назначение оценки	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость	
Согласно п.3 ФСО №3 и ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.		
IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Название подход	Весовые коэффициенты	Стоимость, руб. с НДС
Затратный	не использовался	не использовался
Доходный	28,6%	49 800 000
Сравнительный	71,4%	66 000 000
V. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Часть здания, площадью 681,9 кв. м расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1	61 400 000

Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1 к Договору № 4/2017 от 15.05.2017г.

1. Объекты оценки и состав объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество – часть здания, площадью 681,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, 4-я Парковая ул., д.29.

2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Характеристики объекта оценки установлены по доступным Оценщику документам (см. Приложение 3), а именно:

- правоподтверждающие и правоустанавливающие документы;
- техническая документация на объект оценки;
- прочие вспомогательные документы.

3. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы.

4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

5. Предполагаемое использование результатов оценки

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

6. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

7. Дата оценки

22 мая 2017 г.

8. Срок проведения оценки

10 рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п.3.1 и 3.4 Договора № 4/2017 от «15» мая 2017г.)

9. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.
- Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов и технического состояния оцениваемого здания. Все выводы об их состоянии сделаны предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
- Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;

- Определение рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
- В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.

10. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Полное наименование	Открытое акционерное общество «Всероссийский центр уровня жизни» (далее ОАО «ВЦУЖ»)
2	Юридический адрес	105043, г. Москва, 4-я Парковая ул., д. 29
3	ИНН/КПП	7719674629/ 771901001
4	Свидетельство о регистрации	ОГРН 1087746389653, дата присвоения 21.03.2008

3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Котов Денис Иванович
Место нахождения, электронный адрес	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Диагностик", ООО "Бизнес Диагностик" ОГРН:1167847060590, дата государственной регистрации: 21.01.2016 г. Фактический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д.1/32, пом. 8Н, тел: (812) 309-75-08, адрес электронной почты: d.kotov@b-diagnostic.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», регистрационный номер Оценщика 00963, дата регистрации 27.12.2007
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Диплом ПП-Н 060255 от 03.07.2007 Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис на сумму 1 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1154524047 от 19.12.2016 с 01.01.2017 по 31.12.2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Диагностик» (сокращенное наименование — ООО «Бизнес Диагностик») (далее — Исполнитель).

Место нахождения: Российская Федерация, 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д.1/32, пом. 8Н.

Почтовый адрес: Российская Федерация, 197350, г. Санкт-Петербург, а/я №6.

ОГРН: 1167847060590 от 21.01.2016.

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя: Страховой полис на сумму 100 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1073940926/1 от 24.11.2016 с 01.12.2016 по 14.06.2017г.

3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Бизнес Диагностики» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Бизнес Диагностики» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

3.5 Сведения о независимости оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Глава 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости объектов недвижимости,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

Глава 5. ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1 Основные допущения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, его оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2 Особые допущения

1. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.
2. Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов и технического состояния оцениваемого здания. Все выводы об их состоянии сделаны предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
3. Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
4. Согласно заданию на оценку итоговый результат оценки стоимости приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.
5. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
7. В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
8. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
9. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.

Глава 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.



Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаанием на оценку объектом оценки является недвижимое имущество – часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, 4-я парковая ул., д. 29, стр. 1.

7.1 Описание местоположения объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект недвижимости расположен в районе Измайлово Восточного административного округа города Москвы.

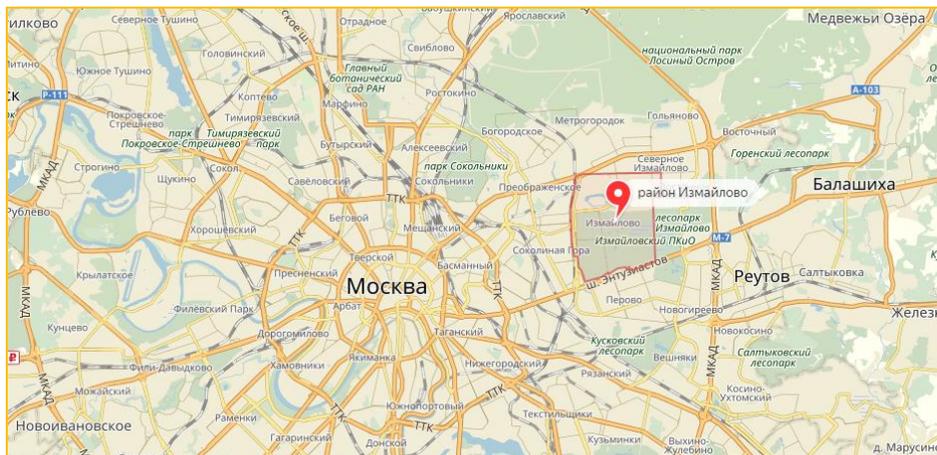


Рисунок 1. Местоположение района Измайлово на карте города

Краткое описание района Измайлово представлено в таблице ниже

Таблица 2. Краткое описание района Измайлово

Название района	Измайлово
Расположение	С запада район ограничен МК МЖД и граничит с районами Преображенское и Соколиная Гора. С юга граница с районом Перово проходит по шоссе Энтузиастов и границе застройки с его северной стороны. С востока по просеке Измайловского лесопарка граничит с территорией района Ивановское, по 9-й Парковой, Первомайской и 11-й Парковой улицам — с районом Восточное Измайлово. С севера по Сиреневому бульвару граничит с районом Северное Измайлово, а по небольшому участку Щёлковского шоссе — с районом Гольяново.
Площадь, кв. км	15,24
Численность населения, чел.	105 957 (на 2016 год)
Плотность населения, чел./кв.км	6 952,56 (на 2016 год)
Экономика и инфраструктура	В настоящее время из промышленных предприятий в районе действует только ткацкое производство «Измайловская мануфактура». К транспортным предприятиям относится электродепо («Измайлово»). В районе расположены Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодёжи и туризма, Институт гуманитарного образования, Московский институт медико-социальной реабилитации, а также учебный корпус Российской правовой академии и лаборатории Московского государственного технического университета им. Н. Э. Баумана.
Транспорт	На территории района расположены станции метрополитена: «Партизанская», «Измайловская» и «Первомайская» Арбатско-Покровской линии. Вблизи границ района расположены также станции «Щёлковская», «Черкизовская» и «Шоссе Энтузиастов». Основными внутрирайонными направлениями общественного транспорта являются трамвайная и троллейбусная линии по Первомайской улице, троллейбусная линия по 3-й Парковой улице и Измайловскому бульвару, а также троллейбусная линия, поддерживаемая автобусными маршрутами, по 9-й Парковой улице и Сиреневому бульвару. Внутрирайонный транспорт также представляют следующие по сложным трассам по территории всего района автобусные маршруты 34, 97. Ряд автобусных маршрутов, начинающихся от метро «Партизанская», следуют по Главной аллее в Перово, Новогиреево и Ивановское. В связи с особенностью жилой застройки Измайлово от других районов с южной и западной стороны нужно отметить улицы, соединяющие Измайлово с другими районами. Это — Сиреневый бульвар, сливающийся с Щёлковским



шоссе (соединяет с Преображенским), Измайловское шоссе (соединяет с Соколиной Горой), Главная аллея (соединяет с Перовым). На западной границе района ведётся строительство первоочередного участка Четвёртого транспортного кольца. Кроме того, проектируется запуск пассажирского движения по МК МЖД, при котором на границе района планируются остановочные пункты Измайловский Парк, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов.

Источник информации: <http://mosopen.ru>

Характеристика локального расположения объекта оценки

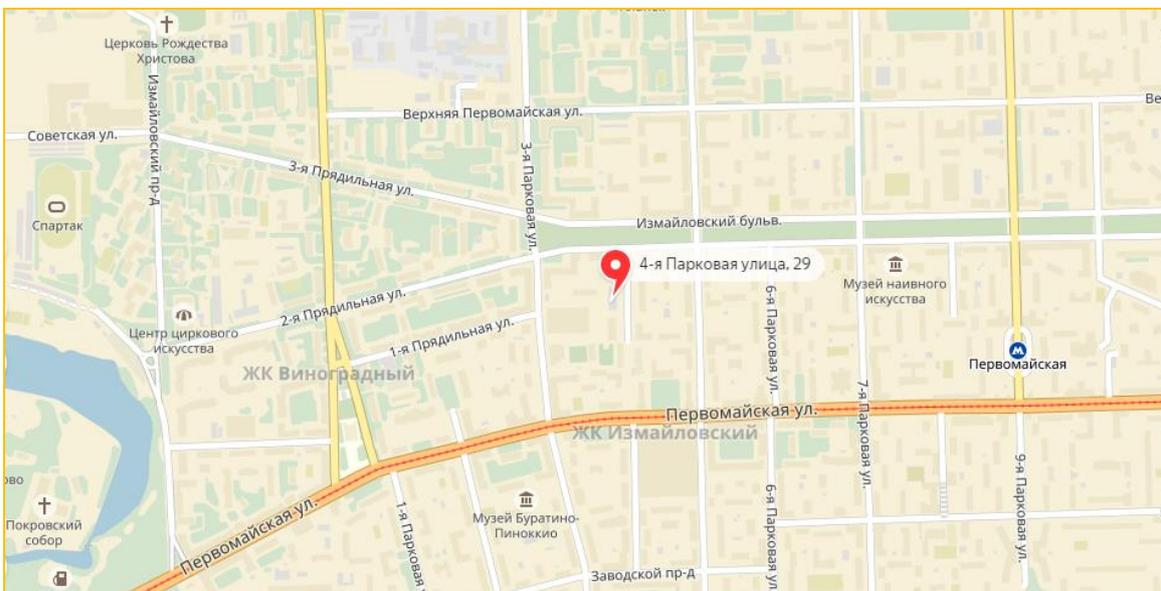


Рисунок 2. Схема местоположения объекта недвижимости

Дислокация объекта недвижимости

Квартал, в котором расположен объект недвижимости, ограничен: с севера – Измайловский б-ром, с востока – 4-ой Парковой ул., с юга – Первомайской ул., с запада – 3-ей Парковой ул.

Ближайшее окружение

Объект расположен в окружении жилой и административной застройки, объектов социальной инфраструктуры.

Транспортная доступность

Подъезд автомобильного транспорта осуществляется 4-ой Парковой ул., интенсивность автомобильных потоков – низкая. На расстоянии 0,3 км от объекта недвижимости проходит крупная транспортная магистраль – Первомайская ул. Доступность автомобильным транспортом – нормальная.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на измайловском б-ре на расстоянии 0,2 км от объекта недвижимости. Курсируют следующие маршруты общественного транспорта: троллейбусы №№ 23, 51.

Объект расположен на расстоянии около 1 км от станции метрополитена «Первомайская».

Условия подъезда и парковки

Подъездные пути – асфальтовые, состояние покрытия можно охарактеризовать как «нормальное». Парковка стихийная на прилегающей территории.

7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки

В настоящем отчете оценивается право собственности на часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, 4-я парковая ул., д. 29, стр. 1.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам,

передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Описание зарегистрированного права на объект оценки представлено ниже в таблице.

Таблица 1. Описание зарегистрированного права на объект оценки

Показатель	Часть здания
Общая площадь, кв. м	681,9
Кадастровый (условный) номер	(156801)
Адрес	г. Москва, 4-я Парковая ул., д. 29, стр. 1
Вид права	Право собственности
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Всероссийский центр уровня жизни» Юридический адрес: 105043, г. Москва, 4-я Парковая ул., д. 29
Основание возникновения права	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 26.12.2003 г. №7251-р; Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 29.12.2007 г. №4327-р; передаточный акт от 10.01.2008 г.
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78АЖ №712543 от 15.07.2008 г.
Обременения	не зарегистрировано
Оцениваемое право	право собственности

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Описание объекта недвижимости

Описание объекта недвижимости составлено на основании предоставленных документов, данных, полученных в результате интервью с Заказчиком.

Таблица 4. Описание здания, в котором расположен объект недвижимости

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое здание
Адрес	г. Москва, 4-я парковая ул., д. 29, стр. 1
Этажность здания	6
Назначение здания	нежилое здание
Наличие лифта в здании	есть
Инженерно-техническое обеспечение	водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение

Для определения класса здания как бизнес-центра Оценщиком была использована классификация и характеристика классов бизнес-центров, представленная на информационном портале «Биз-цен» (<http://www.biz-cen.ru/>). Основные элементы сравнения, позволяющие классифицировать бизнес-центр представлены в таблице ниже.

Таблица 5. Классификация бизнес-центров

Характеристика	Класс «А»	Класс «Б»	Класс «С»	Здание, в котором расположен объект недвижимости
Центральная система отопления, вентиляции	+	+	+	+
Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей	+	+	+	+
Охрана здания, контроль доступа	+	+	+	+
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	+	+	-	-
Наличие современной системы пожарной безопасности	+	+	-	-
Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	+	+	-	-
Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр	+	+	-	-
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы	+	+	-	-
Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	+	+	-	-
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий	+	+	-	+
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка	+	+	-	-
Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации	+	+	-	-
Профессионально организованное питание для сотрудников	+	+	-	-
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград	+	-	-	-
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	+	-	-	-
Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»	+	-	-	-

Таким образом, зданию, в котором расположен объект недвижимости, может быть присвоен класс «С».

Таблица 6. Описание оцениваемой части здания

Показатель	Значение
Наименование объекта	Часть здания
Адрес	г. Москва, 4-я парковая ул., д. 29, стр. 1
Общая площадь объекта оценки кв. м	681,9



Показатель	Значение
Кадастровый номер	77:03:0005006:6356
Кадастровая стоимость, руб. (по состоянию на 25.12.2016 г.) согласно данным Росреестра	24 001 516,2
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Этаж расположения	4
Назначение помещений	нежилое
Планировка помещений	кабинетная
Состояние помещений здания	среднее

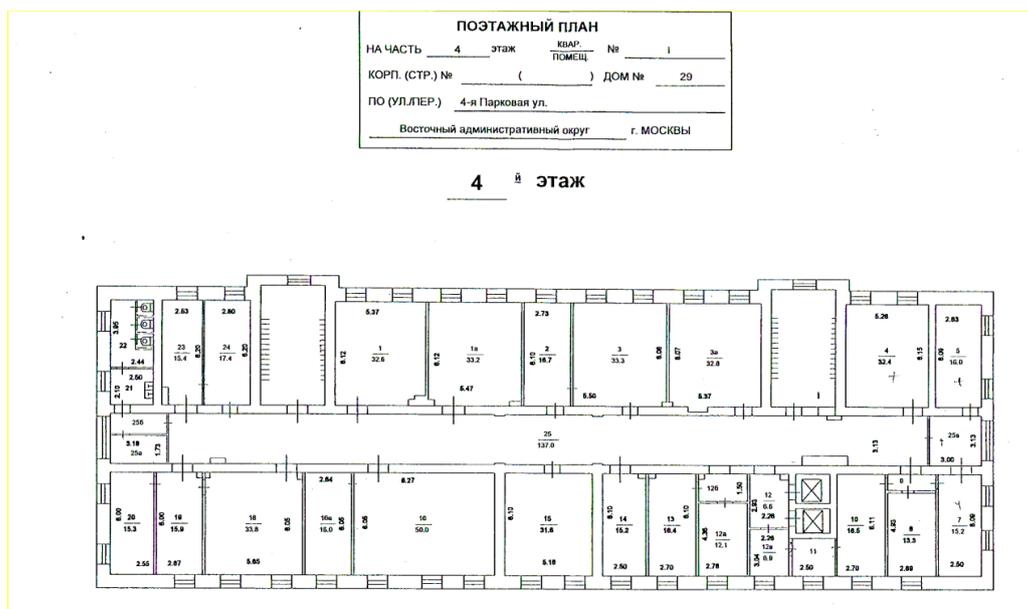


Рисунок 5. План объекта недвижимости



Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 4-я Парковая ул., 29

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 4.12.2003

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорТВТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	кабинет	32,6	32,6				учрежд.	345
	1a	кабинет	33,2	33,2				учрежд.	
	2	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	3	кабинет	33,3	33,3				учрежд.	
	3a	кабинет	32,8	32,8				учрежд.	
	4	кабинет	32,4	32,4				учрежд.	
	5	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	7	кабинет	15,2	15,2				учрежд.	
	8	кабинет	13,3	13,3				учрежд.	
	9	коридор	3,0			3,0		учрежд.	
	10	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	
	11	кабинет	6,1	6,1				учрежд.	
	12	коридор	6,6			6,6		учрежд.	
	12a	кабинет	12,1	12,1				учрежд.	
	12б	коридор	4,2			4,2		учрежд.	
	12в	кабинет	6,9	6,9				учрежд.	
	13	кабинет	16,4	16,4				учрежд.	
	14	кабинет	15,2	15,2				учрежд.	
	15	кабинет	31,6	31,6				учрежд.	
	16	кабинет	50,0	50,0				учрежд.	
	16a	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	18	кабинет	33,8	33,8				учрежд.	
	19	кабинет	15,9	15,9				учрежд.	
	20	кабинет	15,3	15,3				учрежд.	
	21	умывальная	5,3			5,3		учрежд.	
	22	уборная	9,3			9,3		учрежд.	
	23	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	
	24	кабинет	17,4	17,4				учрежд.	
	25	коридор	137,0			137,0		учрежд.	
	25a	комн. для отдыха	5,5			5,5		учрежд.	
	25б	коридор	3,8			3,8		учрежд.	
	25в	коридор	9,4			9,4		учрежд.	
Итого			678,2	494,1	184,1				
---Нежилые помещения всего			678,2	494,1	184,1				
в т.ч. Учрежденческие			678,2	494,1	184,1				

Рисунок 6. Экспликация помещения

На дату оценки объект оценки используется по назначению.
Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии объекта представлены Заказчиком.



Фото 1. Здание, в котором расположен объект оценки



Фото 2. Входная дверь в здание



Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений

Внутренняя отделка

По результатам фотографий, предоставленных Заказчиком, установлено, что состояние отделки объекта недвижимости – «среднее».

Описание отделки

Полы: линолеум, паркет, ламинат, кафельная плитка.

Потолок – штукатурка, окраска.

Стены: окраска, кафельная плитка.

Оконные заполнения – стеклопакеты.

Двери -внутренние - деревянные.

Результаты визуального осмотра

Описание объекта оценки составлено исключительно по фотографиям, предоставленным Заказчиком. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

По результатам осмотра Оценщик сделал следующие выводы:

- Класс здания как бизнес-центра, в котором расположен объект недвижимости –(С).
- Состояние внутренней отделки помещений - «среднее».
- Планировка помещений – кабинетная.
- Объект оценки оснащен следующими инженерно-техническими коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение.

7.5 Позиционирование объекта оценки

Оценщик произвел описание объекта оценки. Логическим завершением является позиционирование объекта оценки на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Изучив технические, правоудостоверяющие и нормативные документы, а также изучив физические характеристики здания, Оценщик пришел к выводу, что данный объект можно позиционировать на рынке как объект коммерческой недвижимости – помещения офисного назначения. При определении сектора рынка, к которому относятся объект недвижимости, были учтены следующие факты:

- Расположение на 4-ом этаже административного здания;
- доступность общественным транспортном – отличная, доступность автомобильным транспортом – нормальная;
- состояние отделки помещений – «среднее»;
- кабинетная планировка;
- наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, оцениваемый объект недвижимого имущества можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы в качестве помещений офисного назначения.

7.6 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Данные	Источник
	Информация о Заказчике
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> ■ Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже); ■ Задание на оценку; ■ Данные визуального осмотра
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> ■ Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 15.107.2008 г. серия 77 АЖ №712543; ■ поэтажный план по состоянию на 04.12.2003 г. ■ Экспликация помещений.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	Интернет сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) http://www.economy.gov.ru/
Анализ социально-экономического положения Москвы	Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве http://moscow.gks.ru
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	http://rfg.ru ; http://comestate.ru ; http://www.cre.ru
Рыночная информация	
Рыночная информация	http://zдание.info ; https://www.avito.ru ; https://www.cian.ru ; http://bazametrov.ru

7.7 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

На рыночную стоимость объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение города Москвы, анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы.

Согласно п. 10 ч. V ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Приведенное в разделе 6.4 данного Отчета позиционирование оцениваемого имущества определило его использование в помещениях офисного назначения. Таким образом, анализируемый объект недвижимости относится к офисному сегменту рынка коммерческой недвижимости Москвы.

8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации

Таблица 6. Основные социально-экономические показатели

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	ОКТ.	ЯНВ.- ОКТ.	СЕНТ.	ОКТ.	ОКТ М/М	ЯНВ.- ОКТ.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обработывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	57,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		266,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Сентябрь, октябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

⁴⁾ Предварительные данные

⁵⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.

Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года.

В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно-кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Выводы:

- Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.
- Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции.
- Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.
- В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре.

8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (<http://moscow.gks.ru>)

Таблица 7. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-декабре 2016 года

Показатель	В фактических ценах	Январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2015 г. в % к январю-декабрю 2014 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	103,0	109,0	94,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	699757,5	104,5	92,9	104,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	3361,8	85,8	93,8	117,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	4194927,0	90,9	92,9	82,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	22,8	90,8	101,3	88,4
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, руб.	68699,7	108,2 ¹⁾	107,1 ²⁾	103,9 ³⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, %	x	100,2 ⁴⁾	100,7 ⁵⁾	88,9 ⁶⁾
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	107,8	106,2	116,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб.	4447,8	105,0 ⁷⁾	105,0 ⁷⁾	108,1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	36,9	83,7 ⁹⁾	83,7 ⁹⁾	153,9 ¹⁰⁾

¹⁾ Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

²⁾ Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

³⁾ Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в фактических ценах.

⁴⁾ Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

⁵⁾ Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в сопоставимой оценке.

⁶⁾ Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в сопоставимой оценке.

⁷⁾ Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

⁸⁾ Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г. в фактических ценах.

⁹⁾ Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.

¹⁰⁾ Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2017 г. насчитывалось 1271,8 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3361,8 тыс. кв. метров, что на 14,2 % меньше, чем в январе-декабре 2015 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2016 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 4940 мест, общеобразовательные организации на 7475 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 1110 посещений в смену, больничные организации на 160 коек.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2016 г. перевезено 22,8 млн. тонн грузов, что на 9,2% меньше, чем в январе-декабре 2015 г.; грузооборот составил 5,4 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2015 г. увеличился на 5,3%

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2016 г. перевезено 1286,6 млн. человек, что составило 106,0% к январю-декабрю 2015 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 г. составил 4194,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,1% меньше, чем за январь-декабрь 2015 года.

Снижение розничной продажи товаров по сравнению с 2015 г. было характерно для всех месяцев минувшего года. Наибольший спад отмечен в мае (на 16,2%) и в апреле (на 14,9%).

Общий объем оборота розничной торговли на 88,4% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 11,6% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2015 г. - 85,2% и 14,8% соответственно). Торгующие организации за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 5,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 29,0%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2017 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 5,5% и составили 30 дней. В течение года уровень товарных запасов был устойчивым и составлял 29-31 день.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2016 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 13,9% и составил 160,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2016 г. оказано на 1533,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-декабря 2015 г. на 4,0%. В структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 70,6% общего объема услуг.

Услуг бытового характера оказано на 64,7 млрд. рублей, или 101,3% к уровню января-декабря 2015 года.

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 8,5% по сравнению с январем-декабрем 2015 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-

ноябре 2016 г. составила 83846 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 10,4%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабром 2015 г. составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам - 102,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 106,3%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.
- В январе-декабре 2016 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 106,2%.
- В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабром 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

8.3 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Источники информации: <http://irg.ru>, <http://comestate.ru>, <http://www.cre.ru>, <https://zдание.info>

Предложение

Объем нового строительства в 2016 году показал рекордно низкое значение. По итогам года в эксплуатацию было введено только 317 300 кв. м новых офисных площадей. Такое значение в 2,3 раза уступает показателю 2015 года (721 500 кв. м) и является минимальным показателем более чем за 10 лет.

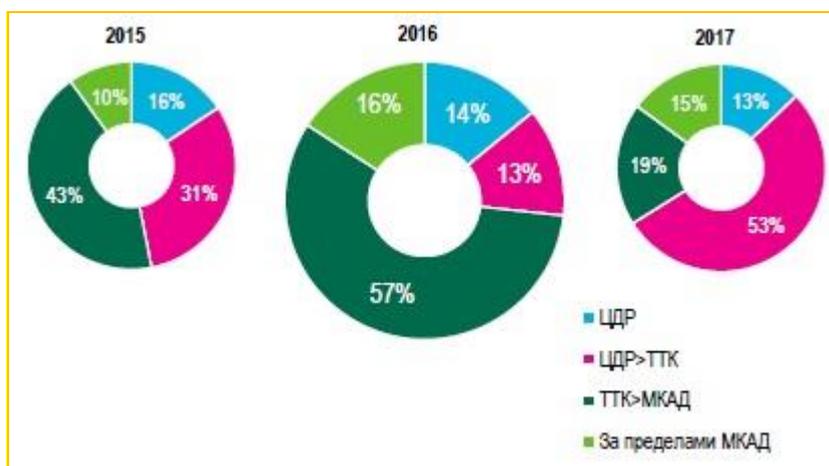


Рисунок 7. Новое строительство по зонам Москвы

Низкая девелоперская активность проявляется как в отсутствии новых крупных офисных проектов, так и в переносе сроков ввода многих бизнес-центров, запланированных на 2016 год. Данная тенденция существенно отразилась в сегменте класса «А», объем нового строительства, в котором составил 70 500 кв. м, что более чем в 4 раза ниже значения 2015 года.

В классе «А» были введены в эксплуатацию 3 объекта, крупнейшим из которых стала первая очередь бизнес-парка G10 (30 300 кв. м).

В сегменте класса «В», на который пришлось 88% нового предложения, крупнейшими объектами стали МФК «ЦСКА» (40 900 кв. м), Nagafino i-Land – фаза II «Декарт» (28 100 кв. м), «Даниловская Мануфактура» – корпус «Мещерин» (25 800 кв. м) и БЦ «Отрадный» – фаза II (25 300 кв. м).

Объект оценки относится к наименее открытому и информативному сегменту рынка офисной недвижимости. Это обуславливается самим типом данных объектов – отдельно стоящее здание, площадью до 2 000 кв.м. Как правило, управлением такой недвижимостью заняты сами собственники. Сделки с таким типом недвижимости не оказывают существенного влияния на рынок коммерческой недвижимости в целом ввиду ограниченного предложения.

Спрос

В 2016 году наблюдался рост спроса на офисную недвижимость, в результате которого объем сделок новой аренды и продажи достиг докризисного уровня 2013 года и составил 1,06 млн кв. м. Такой показатель на 22% превосходит значение предыдущего года, и на 44% больше значения в 2014 году.

В 2016 году сократился объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий, пик которых пришелся на 2015 год. Их доля в общем объеме транзакций снизилась с 39% в 2015 до 27%, что все еще выше докризисного уровня.

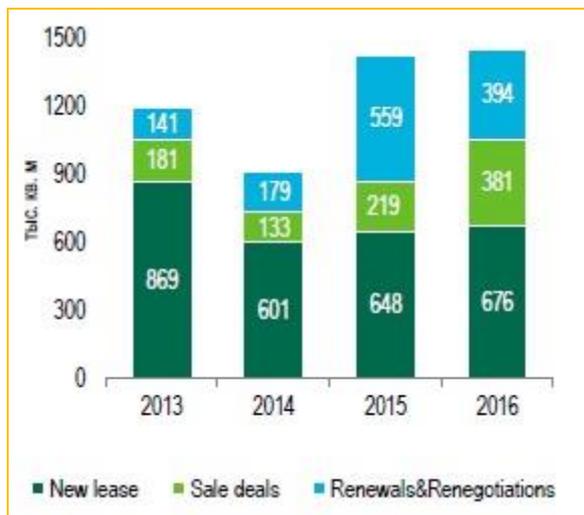


Рисунок 8. Структура сделок на офисном рынке Москвы

Крупные сделки по переходу прав собственности двух бизнес-центров (Башня «Евразия» и «Президент Плаза») во многом определили характер спроса первой половины года. Преимущественно за счет них объем сделок по продаже офисных площадей в структуре спроса увеличился с 25% в 2015 году до 36% в 2016 году.

Начиная с III квартала на рынке наблюдалось увеличение рыночных сделок. Объем сделок новой аренды и продажи во второй половине года показал сопоставимые с началом года значения, но изменился структурно. В июле-декабре 2016 года доминировали сделки по аренде офисных помещений, доля которых по итогам года составила 64%.

Объем купленных и арендованных офисных помещений класса «А» в 2016 году увеличился в 1,5 раза по сравнению с 2015 годом и составил 568 000 кв. м. Доля класса «А» в структуре новых сделок увеличилась на 10 п.п. до 54%. Спрос на помещения класса «В» в абсолютных значениях не изменился по сравнению с прошлым годом, тогда как его доля в структуре сделок снизилась до 46%.

В территориальном распределении новых сделок наиболее значительно выросла доля ЦДР (275 000 кв. м), на которую в 2016 году пришлось больше четверти арендованных и купленных помещений. Одними из крупнейших сделок стали аренда офисов компаниями Яндекс в БП «Аврора» и Samsung Electronics в «Новинском пассаже».

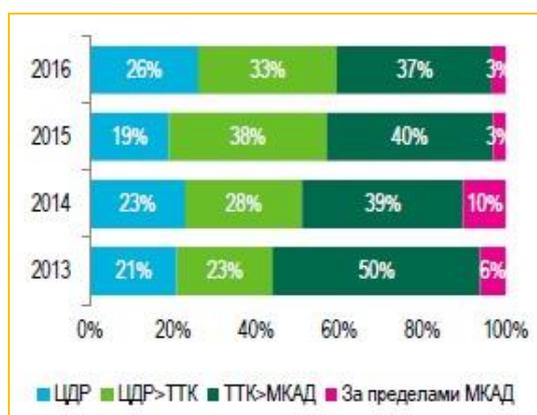


Рисунок 9. Распределение новых сделок по зонам Москвы

Активность иностранных компаний на рынке офисной недвижимости в 2016 году выросла. В структуре спроса на них пришлось 22% новых сделок, тогда как российские компании арендовали и купили 78% площадей.

В 2016 году наиболее активными были финансовые компании, доля которых увеличилась с 12% до 33% по сравнению с 2015 годом. Крупнейшие сделки были связаны с представителями банковской сферы. Существенную долю в структуре спроса сохранили сегменты ИТ и телекома и потребительских товаров, на которые пришлось 11% и 10% соответственно.

Арендные ставки и цены

В 2016 году значительно снизилось давление на ставки аренды со стороны волатильности на сырьевых и валютных рынках. Рубль на протяжении года постепенно укреплялся. Такая экономическая ситуация способствовала стабилизации арендных ставок на офисные помещения.

Наиболее качественные бизнес-центры класса «А Прайм» по-прежнему заявляют ставки аренды в долларах в диапазоне \$800-900 за кв. м/год.

Долларовые договоры в 2016 году были заключены на 10% арендованных площадей. Подавляющее большинство собственников сохраняют номинированные ставки аренды в рублях.



Рисунок 10. Цены продажи объектов офисного назначения класса С в зависимости от района расположения

Согласно Рисунку 10 по итогам I квартала 2017 при продаже объектов офисного назначения средняя стоимость предложения составила 98 825 руб./кв.м в восточном районе Москвы (северо-северо-восток, северо-восток, восток, юго-восток, юго-юго-восток от ТТК до МКАД).

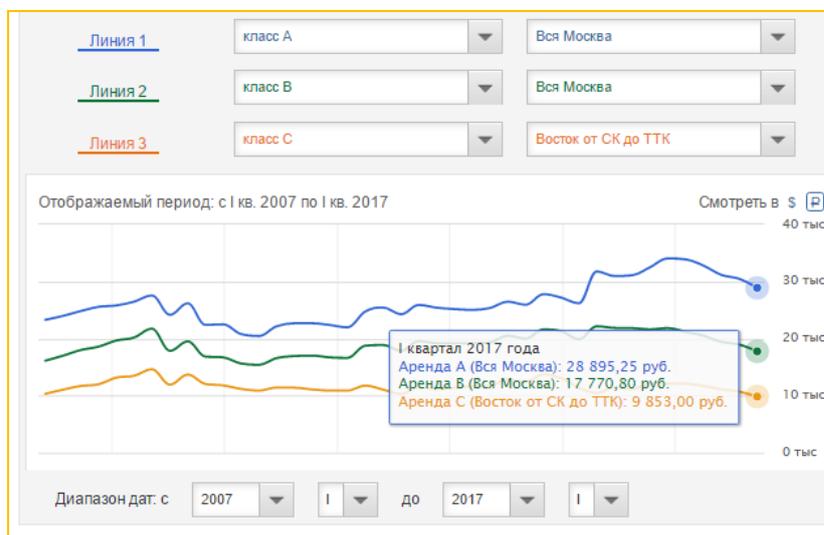


Рисунок 11. Арендные ставки объектов офисного назначения класса С в зависимости от района расположения

Согласно Рисунку 11 по итогам I квартала 2017 г. Средневзвешенная арендная ставка объектов офисного назначения составила 9 853 руб./кв.м в восточном районе Москвы (северо-северо-восток, северо-восток, восток, юго-восток, юго-юго-восток от ТТК до МКАД).

Ниже приведены примеры предложений офисных помещений, расположенных в восточной части Москве в зоне от ТТК до МКАД.

Таблица 10 Предложение помещений офисного назначения к продаже

№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 36	158	26 820 000	180 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_349_m_805515087
2	г. Москва, шоссе Энтузиастов, 56	300	42 000 000	140 000	http://theproperty.ru/12644839/
3	г. Москва, Ткацкая улица, 46	450	58 50 0000	130 000	http://theproperty.ru/12659539/
4	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 51-53, с. 1	500	75 000 000	150 000	http://zдание.info/2386/2474/object/54514
5	г. Москва, шоссе Энтузиастов, 34	309	47 895 000	155 000	http://theproperty.ru/12267379/
6	г. Москва, 15-я Парковая ул., 10	400	45 000 000	112 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/149241654/
7	г. Москва, 2-я улица Энтузиастов, 5	900	97 200 000	108 000	http://theproperty.ru/12269373/

Ценообразующие факторы

При продаже помещений офисного назначения основными ценообразующими факторами относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгового-офисного назначения относят: расстояние до ближайшей станции метрополитена (объекты, расположенные на расстоянии до 1 км до станции метрополитена ценятся выше, чем объекты, расположенные на расстоянии более 1 км (включительно), местоположение относительно административных округов города;
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- Тип входа (общий с улицы, отдельный с улицы, общий со двора, отдельный со двора);
- Класс здания, в котором расположен объект недвижимости («А», «В», «С»);
- Этаж расположение (наибольшим спросом пользуются объекты, расположенные на 1 этаже здания);
- состояние помещений (без отделки, требует косметического ремонта, отделка «люкс»).

Ниже приведены примеры предложений аренды офисных помещений, расположенных в восточной части Москве в зоне от ТТК до МКАД.

Таблица 10 Предложение помещений офисного назначения к аренде

№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год	Источник информации
1	г. Москва, ул. Ткацкая, д. 1	373	10 169	https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/42965
2	г. Москва, Потешная ул., д. 6/2С4	530	12 712	https://www.cian.ru/rent/commercial/157723950/
3	г. Москва, ул. Короленко, д. 5А	400	12 203	https://www.cian.ru/rent/commercial/154968995/
4	г. Москва, 5-я Парковая ул., д. 46	795	9 322	https://www.cian.ru/rent/commercial/157722696/
5	г. Москва, улица Буракова, 27к2	770	7 672	http://theproperty.ru/12774437/
6	г. Москва, Щёлковское ш, 9	362	8 300	http://theproperty.ru/12774068/
7	г. Москва, Большая Семёновская	270	14 400	http://theproperty.ru/12773288/

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год	Источник информации
8	улица, 43 г. Москва, Щербаковская улица, 3	500	16 000	http://theproperty.ru/12772269/

При аренде помещений офисного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгового-офисного назначения относят: расстояние до ближайшей станции метрополитена (объекты, расположенные на расстоянии до 1 км до станции метрополитена ценятся выше, чем объекты, расположенные на расстоянии более 1 км (включительно), местоположение относительно административных округов города;
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- Тип входа (общий с улицы, отдельный с улицы, общий со двора, отдельный со двора);
- Класс здания, в котором расположен объект недвижимости («А», «В», «С»);
- Этаж расположение (наибольшим спросом пользуются объекты, расположенные на 1 этаже здания);
- состояние помещений (без отделки, требует косметического ремонта, отделка «люкс»).

Дисконт при заключении договора с покупателем низкокласных офисных объектов составляет 7-12%, при заключении договора аренды дисконт составляет 1-2 %.

Операционные расходы

Как правило, смена арендаторов происходит ориентировочно 1 раз в 3 года, в этот период проводится поиск новых арендаторов.

Размер операционных расходов отдельно стоящих зданий может составлять 8-25% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя).

Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Обычно затраты на управление находятся на низком уровне. Средняя величина расходов на управление составляет в среднем 3-12%, расходы на охрану составляют порядка 2-15%, расходы на страхование имущества – около 0,3%. Прочие расходы составляют 1-3%.

Выводы:

- Объем нового строительства в 2016 году показал рекордно низкое значение. По итогам года в эксплуатацию было введено только 317 300 кв. м новых офисных площадей. Такое значение в 2,3 раза уступает показателю 2015 года (721 500 кв. м) и является минимальным показателем более чем за 10 лет.
- При продаже встроенных помещений офисного назначения стоимость предложений варьируется в диапазоне 108 000 – 180 000 руб./кв.м с учетом НДС.
- По итогам 2016 г. Арендные ставки (без учета НДС и эксплуатационных расходов) в среднем для объектов класса «С», расположенных за пределами ТПК составили – 7 000 – 16 000 руб./кв. м/год.
- Дисконт при заключении договора с покупателем офисных объектов составляет 7-12%, при заключении договора аренды дисконт составляет 1-2 %.

Глава 9. СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении аналогичных объектов на рынке относительно небольшое снижение цены может привести к увеличению количества желающих приобрести данный объект. Спрос на оцениваемый объект – эластичен.

Состояние имущества. Объект в отличном состоянии обычно пользуется большим спросом среди потенциальных покупателей, так как не требует дополнительных инвестиций и может эксплуатироваться сразу же после совершения сделки. Состояние отделки оцениваемого имущества – («среднее»).

Соответствие современным технологиям. Рассматривая объект недвижимости, можно выделить используемые технологии строительства, материалы. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на недвижимость, построенную в соответствии с устаревшими технологиями. Объект оценки соответствует современным технологиям, что повышает ликвидность объекта.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Площадь объекта попадает в диапазон типичных значений на рынке, что повышает ликвидность объекта.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Рынок подобных объектов достаточно развит.

С учетом вышеизложенного, можно сказать, что степень ликвидности объекта оценки может быть охарактеризована как выше средней. Таким образом, примерный срок реализации объекта составит 6 месяцев.

Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

Попытки владельца имущества уменьшить срок экспозиции неизбежно будут приводить к снижению цены продажи. При необходимости срочной продажи объекта (до 6 месяцев), цена продажи может быть снижена относительно реальной рыночной стоимости, установленной Оценщиком в предположении чистой сделки и типичных для российского рынка сроков получения денег.

Глава 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта осуществляется посредством проведения анализа по следующим критериям:

- юридическая правомочность — выбираются все возможные варианты использования объекта, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта и делается вывод о том, сможет ли использование объекта по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов.

Юридическая правомочность

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права серия 78АЖ №712543 от 15.07.2008 г. назначение объекта оценки – нежилое. Таким образом, использование объекта оценки по другому назначению будет юридически неправомерным.

Физическая осуществимость

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы и инструментального осмотра объекта недвижимости.

На основе данных, предоставленных Заказчиком, не выявлено каких-либо препятствий физического характера для помещений. Объект может быть использован под любую функцию (торгово-офисную, жилую, либо складскую).

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Во многом финансовая оправданность использования объекта оценки зависит от его местоположения. Для объекта, расположенного вблизи жилого квартала на некотором удалении от метро, где располагаются основные торгово-офисные объекты, наиболее экономически выгодным будет его использование под офисную или торговую функции. Использование объекта под производственно-складское назначение не оправданно: узкие улицы для подъезда, не рассчитанные для грузового транспорта, отсутствие парковки для большегрузных автомобилей, отсутствие пандусов для погрузки/разгрузки, кабинетная планировка помещений, расположение на 4 этаже здания – все это снижает доходность объекта при использовании в качестве производственно-складской недвижимости.

В случае использования помещений под торговую функцию необходимо учесть низкую проходимость объекта в данном месте расположения. Также особенности планировки помещений, которую можно охарактеризовать как кабинетную с использованием коридорного решения, не является оптимальной для торгового центра, где основой служит общее торговое пространство с нарезкой на отдельные сегменты/магазины. Расположение на 4 этаже здания, отсутствие витринных окон, административно-офисный характер всего здания также снижает интерес со стороны размещения торговых объектов. Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что использование объекта под торговую функцию не позволит извлекать максимальный доход.

Необходимо отметить, что рассматриваемые помещения имеют, преимущественно, кабинетную планировку с использованием коридорного решения, которая предпочтительна для офисных объектов. Умеренное удаление от станции метро и транспортных магистралей, расположение на 4 этаже административного здания также подходит для офисной недвижимости.

Таким образом, с точки зрения финансовой оправданности, наиболее эффективным вариантом использования имущества является использование по целевому назначению. Учитывая соответствие оцениваемого имущества определенным стандартам, есть все основания полагать, что использование объекта по назначению в дальнейшем принесет собственнику ожидаемую прибыль.

Заключение

В результате, учитывая характеристики объекта оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов, влияющих на рынок объекта оценки, можно сделать вывод о том, что текущее использование объекта оценки (нежилое, офисное) **является оптимальным.**

Факторов, свидетельствующих о том, что текущее использование объекта оценки очевидно и явно не является наиболее эффективным, в рамках настоящего исследования не выявлено. В связи с чем, оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» («as is»), то есть под **офисную функцию.**

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по целевому назначению – в качестве офисных помещений.

Глава 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Сравнительный подход

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- отбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход

Согласно п. 13 ФСО №1, доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

11.2 Обоснование применяемых подходов

В рамках настоящей работы проводится определение рыночной стоимости нежилой части здания. Стоимость объекта была определена с использованием доходного и сравнительного подходов.

Затратный подход не применялся по следующим причинам:

- Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок).
- При оценке встроенных помещений затратный подход не применяется в виду следующих причин. Стоимость встроенного помещения можно определить путем расчета стоимости здания целиком, и затем выделения стоимости помещения из стоимости здания. Однако такой способ расчета стоимости встроенного помещения, как правило, приводит к получению некорректной цены ввиду сложности выделения стоимости помещения из общей стоимости здания.
- Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в») ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.

Таким образом, произвести корректный расчет затратным подходом стоимости помещений не представляется возможным.

Доходный подход к оценке встроенных помещений включает методы, позволяющие получить оценку стоимости встроенных помещений исходя из ожидаемых доходов. Поскольку рынок аренды подобных встроенных помещений достаточно развит, в рамках настоящей работы не может быть применен доходный подход.

Так как рынок объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, то для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки был применен сравнительный и доходный подходы.

Глава 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

12.1 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (встроенные помещения офисного назначения), площадь объекта и его местоположение.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

¹В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

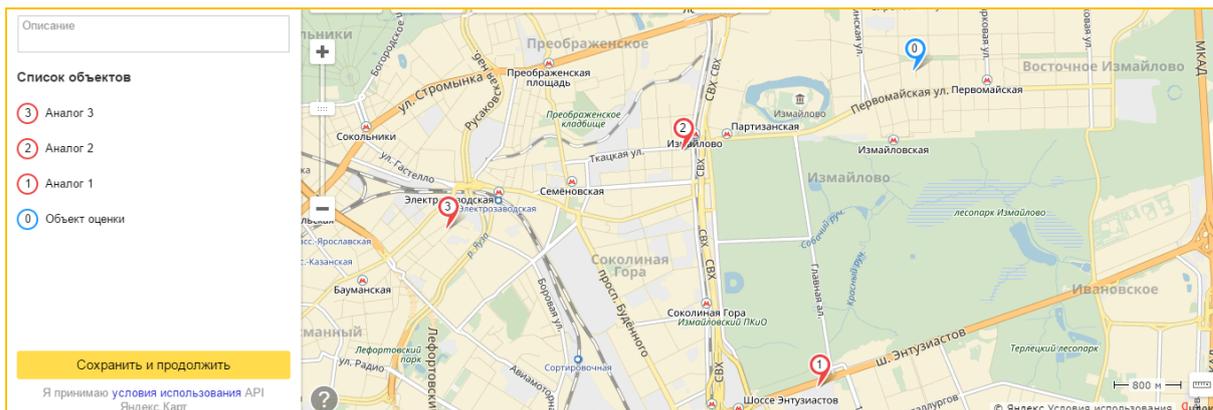


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.1.1 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 1 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются встроенные помещения офисного назначения. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС.

Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- дата предложения (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- разрешенное использование/категория земель;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость



и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 300). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в таблице далее. Учитывая достаточно высокую ликвидность объекта, в данной работе скидка на торг принята на нижней границе диапазона значения доверительного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке, то есть 9,8%.

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, Б)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для здания определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в восточном районе Москвы, на территории от ТТК до МКАД.

Также важную роль в ценообразовании для офисной недвижимости играет расстояние до ближайшей станции метрополитена. Наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные на расстоянии до 1 км (не включительно) до ближайшей станции метрополитена.

Объект оценки расположен на расстоянии 1 км до ближайшей станции метрополитена, данное расстояние для объектов аналогов №№1, 2, 3 составляет 1, 0,3, 0,7 км соответственно. Таким образом, возникает необходимость проведения корректировки.

Для расчета корректировки были подобраны аналоги (не участвующие в расчетах) – офисные помещения, отличающиеся только одним ценообразующим фактором – расстоянием до ближайшей станции метрополитена.

Корректировка была рассчитана по следующей формуле:

$$\Delta_1 = \frac{C_{s1} - C_{s2}}{C_{s2}}$$

где C_{s1} - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;

C_{s2} - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии более 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;

Таблица 12.1.1 Расчет корректировки на расстояние до ближайшей станции метрополитена

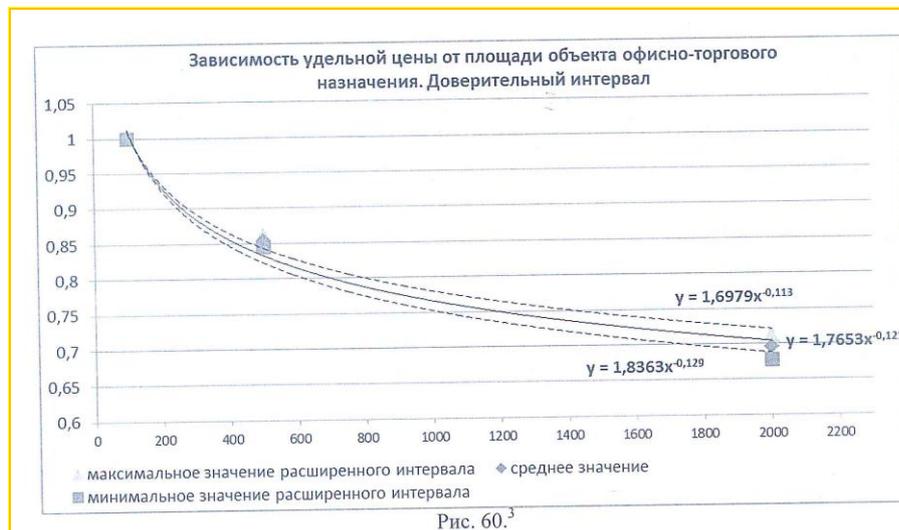
Характеристики объекта	Объекты-аналоги	
	ОА 1	ОА 2
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/155024904/	http://theproperty.ru/12659539/
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые права	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Условия сделки	предложение	предложение
Местоположение	Малая Семеновская ул., 15/17К4	Сиреневый бул., 15
округ	Восточный	Восточный
расстояние до станции метрополитена	0,7 км	1,3 км
Общая площадь, кв.м	65	55
Этаж/этажность	6 из 5	5 из 5
Класс здания	С	С
Тип входа	Общий с улицы	Общий с улицы
Состояние объекта	среднее	среднее
Стоимость по объявлению, руб.	8 125 000	6 000 000
Стоимость, руб./кв.м с НДС	125 000	109 091
Корректировка	-12,73%	14,58%



Таким образом, корректировка стоимости объектов, расположенных на расстоянии менее 1 км (не включительно) от ближайшей станции метрополитена составляет -12,73%

Корректировка на общую площадь

Корректировка на общую площадь проводилась согласно зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 134):



Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения объекта недвижимости проводилась согласно матрицам коэффициентов, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 164):

Матрицы коэффициентов Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка на состояние отделки не проводилась, так как состояние внутренней отделки объекта оценки аналогично состоянию объектов-аналогов, то есть «среднее».

Корректировка на класс здания

Корректировка на класс здания, в котором расположен объект недвижимости не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в бизнес-центрах класса «С».

Корректировка на тип входа

Корректировка на тип входа не проводилась, так как к объекту оценки и объектам-аналогам имеется доступ – общий с улицы.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.1.2 Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Характеристики объекта	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3
Фото				
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Местоположение	г. Москва, ул. Парковая 4-я, д. 29	г. Москва, шоссе Энтузиастов, 56	г. Москва, Ткацкая улица, 46	г. Москва, ул. Большая Почовая. д. 51-53, с. 1
Район	Восточный от ТТК до МКАД	Восточный от ТТК до МКАД	Восточный от ТТК до МКАД	Восточный от ТТК до МКАД
расстояние до станции метрополитена	1 км до ст. м "Первомайская"	1 км до ст. м "Шоссе Энтузиастов"	0,3 км до ст.м "Измайлово"	0,6 км до ст. м "Электrozаводская"
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м	681,9	300	450	500
Этаж/этажность	4 из 6	1 из 6	5 из 5	1 из 5
Класс здания	С	С	С	С
Тип входа	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы
Состояние объекта	среднее	среднее	среднее	среднее
Стоимость по объявлению, руб.	x	42 000 000	58 500 000	75 000 000
Стоимость, руб./кв.м с НДС	x	140 000	130 000	150 000
Источник информации	x	тел.: 495-104-66-75	тел.: 495-104-66-76	Павел, тел.: +7 (903) 130-15-37
Первая группа корректировок	x	http://theproperty.ru/12644839/	http://theproperty.ru/12659539/	http://zдание.info/2386/2474/object/54514
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	140 000	130 000	150 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	140 000	130 000	150 000
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	126 280	117 260	135 300
Дата предложения	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	126 280	117 260	135 300
Базовая скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	126 280	117 260	135 300
Вторая группа корректировок				
Местоположение	г. Москва, ул. Парковая 4-я, д. 29	г. Москва, шоссе Энтузиастов, 56	г. Москва, Ткацкая улица, 46	г. Москва, ул. Большая Почовая. д. 51-53, с. 1
расстояние до станции метрополитена	1 км до ст. м "Первомайская"	1 км до ст. м "Шоссе Энтузиастов"	0,3 км до ст.м "Измайлово"	0,6 км до ст. м "Электrozаводская"
Корректировка, %	x	0%	-13%	-13%
Общая площадь, кв.м	681,9	300	450	500
Коэффициент по справочнику	0,80	0,89	0,84	0,83

Характеристики объекта	Объект оценки	Сравнительный подход		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Корректировка, %	x	-9,46%	-4,90%	-3,68%
Этаж/этажность	4 из 6	1 из 6	5 из 5	1 из 5
Корректировка, %	x	-13,00%	0,00%	-13,00%
Суммарная корректировка по 2-ой группе	x	-22,46%	-17,63%	-29,41%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	97 920	96 585	95 506
Весовые коэффициенты	x	2	3	1
Доля веса	x	22%	18%	29%
Взвешенное значение	x	195 841	289 754	95 506
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м с учетом НДС	96 850			
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, округленно	66 000 000			

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом округленно составила:

66 000 000 (Шестьдесят шесть миллионов) рублей с учетом НДС.

Глава 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с ФСО №1 доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с наилучшим использованием объекта и с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Требования к норме отдачи отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методом капитализации (дисконтирования денежных потоков) по норме отдачи на капитал или методом прямой капитализации дохода с помощью коэффициента капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Метод дисконтирования денежных потоков (АДДП-метод) используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов. Признаками, указывающими на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам, являются: нестабильность экономики в целом, нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение прогнозного периода, определение дохода от перепродажи объекта в конце прогнозного периода или от его бессрочного функционирования, и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует типичный инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект недвижимости. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^{i-0,5}} + \frac{TV_n}{(1+r)^n},$$

где PV – текущая стоимость объекта оценки,

NOI_i – чистый операционный доход за период i,

r – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период,

TV_n – терминальная стоимость (продленная стоимость постпрогнозного периода).

Таким образом, метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости требует:

- моделирования денежных поступлений с учетом динамики их изменения;
- составления прогноза относительно изменения стоимости недвижимости в течение установленного прогнозного периода;
- оценка риска, присущего объекту;
- расчета ставки доходности.

Метод прямой капитализации часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

где V – стоимость объекта;

I₀ – чистый операционный доход;

R₀ – общий коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:

1. определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;

2. определение годовых расходов;
3. расчет ставки капитализации;
4. определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода в конце прогнозного периода на коэффициент капитализации.

Выбор применяемого метода

Поскольку оцениваемый объект недвижимости на дату оценки находится в состоянии «среднее» и используется по назначению, то для расчета здания доходным подходом использовался метод прямой капитализации.

Расчет стоимости данным методом произведен в рублях.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода:
 - расчет рыночной ставки аренды;
 - расчет потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Расчет операционных расходов.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение потенциального валового дохода

- Объектом оценки является часть здания нежилого назначения. Потенциальный валовой доход объекта оценки формируется от сдачи объекта в аренду.
- Для определения ставки аренды были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги (объекты сравнения), предлагаемые к сдаче в аренду, расположенные в восточном районе Москвы. Все ставки аренды не включают НДС и эксплуатационные расходы.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения арендной ставки за здание, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые в аренду до даты оценки.

Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: <https://zдание.info>, <https://www.cian.ru>, и др. Источники информации по подбору объектов-аналогов представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Ниже представлена карта с указанием расположения объектов аналогов и объекта оценки.

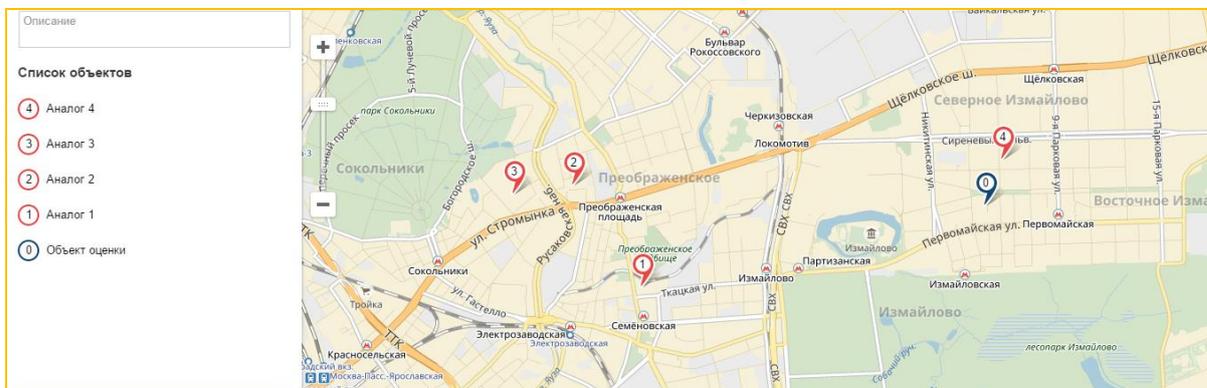


Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

По всем объектам сравнения известны основные технические характеристики и конструктивные особенности, их состояние и местоположение. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно, для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту. Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 13.1 настоящего отчета.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения в данной работе для офисного помещения был принят показатель руб./кв.м. в месяц без учета НДС и КУ.

Описание проведенных корректировок

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости;

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах ставок предложения и ставок сделок. Согласно обзору рынка, скидка на торг при заключении договора аренды на нежилые помещения офисного назначения составляет 1-2%. Корректировка для расчётов была принята как среднее значение указанного диапазона и составила 1,5%.

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и объекты аналоги расположены в Восточном административном округе Москвы, на незначительном расстоянии друг от друга.

Второй значимой характеристикой местоположения является расстояние до ближайшей станции метрополитена. Объекты, расположенные на расстоянии до 1 км до ближайшей станции метрополитена, ценятся выше, чем объекты, расположенные на расстоянии от 1 км (включительно).

Объект оценки расположен на расстоянии 1 км до ближайшей станции метрополитена, данное расстояние для объектов аналогов №№1, 2, 3, 4 составляет 0,4, 0,7, 1,2 1 км соответственно. Таким образом, возникает необходимость проведения корректировки.

Для расчета корректировки были подобраны аналоги (не участвующие в расчетах) – помещения офисного назначения, отличающиеся только одним ценообразующим фактором – расстоянием до ближайшей станции метрополитена.

Корректировка была рассчитана по следующей формуле:

$$\Delta_1 = \frac{C_{s1} - C_{s2}}{C_{s2}}$$

где C_{s1} - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии до 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;

CS2 - цена предложения за 1 кв. м объекта, находящегося на расстоянии более 1,5 км до ближайшей станции метрополитена ;

Таблица 13.1 Расчет корректировки на расстояние до ближайшей станции метрополитена

Характеристики объекта	Объекты-аналоги	
	ОА 1	ОА 2
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_pod_ofis_fitnes_ot_13_do_596_m2_654778330	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_pod_ofis_fitnes_ot_16_do_1704_m_559649507
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые права	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Дата предложения	май 2017 г.	май 2017 г.
Местоположение	г. Москва, Щёлковское ш, 70	г. Москва, Сиреневый бульвар, д.52
округ	Восточный	Восточный
расстояние до станции метрополитена	0,6 км	1,7 км
Общая площадь, кв.м	500	500
Этаж/этажность	4 из 4	4 из 5
Класс здания	С	С
Тип входа	Общий с улицы	Общий с улицы
Состояние объекта	среднее	среднее
Стоимость по объявлению, руб.	6 356 руб. за м2 в год без НДС	5 763 руб. за м2 в год без НДС
Стоимость, руб./кв.м с НДС	530	480
Корректировка	-9,33%	10,29%

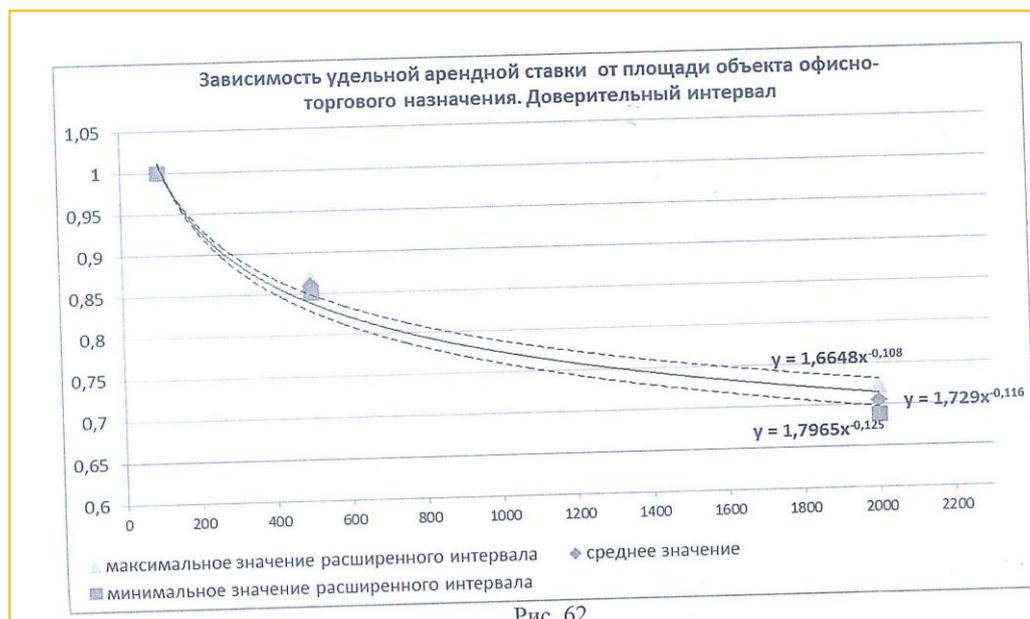
Таким образом, корректировка стоимости объектов, расположенных на удалении менее 1 км (не включительно) от ближайшей станции метрополитена составила -9,33%.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка на состояние отделки не проводилась, так как состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо и принято, как «среднее».

Корректировка на общую площадь

Корректировка на общую площадь проводилась согласно зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 136):



Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения объекта недвижимости проводилась согласно матрицам коэффициентов, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 164):



Таблица 31

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Корректировка на класс здания

Корректировка на класс здания, в котором расположен объект недвижимости не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в бизнес-центрах класса «С».

Корректировка на тип входа

Корректировка на тип входа не проводилась, так как к объекту оценки и объектам-аналогам имеется доступ – общий с улицы.

Определение потенциального валового дохода

В результате проведенных корректировок была получена базовая арендная ставка за 1 кв.м. объектов-аналогов в месяц. Арендная ставка объекта оценки была получена как среднее значение скорректированных арендных платежей объектов-аналогов. Расчет потенциального валового дохода за объект оценки представлен далее в таблице.

Таблица 13.2 Расчет арендной ставки

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Передаваемые права	Собственность	Аренды	Аренды	Аренды	Аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Местоположение	г. Москва, ул. Парковая 4-я, д. 29	г. Москва, ул. Ткацкая, д. 1	г. Москва, Потешная ул., д. 6/2С4	г. Москва, ул. Короленко, д. 5А	г. Москва, 5-я Парковая ул., д. 46
округ	Восточный АО	Восточный АО	Восточный АО	Восточный АО	Восточный АО
расстояние до станции метрополитена	1 км до ст. м "Первомайская"	0,4 км до ст. м "Семеновская"	0,7 км до ст. м "Преображенская площадь"	1,2 км до ст. м "Преображенская площадь"	1 км до ст. м "Первомайская"
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м	681,9	373	530	400	795
Этаж/этажность	4 из 6	4 из 11	2 из 2	1 из 3	1 из 5
Класс здания	С	С	С	С	С
Тип входа	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы
Состояние объекта	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Стоимость по объявлению, руб.	х	4 476 000 руб. за объект в год с НДС	561 447 руб. за объект вмес. без НДС	14 400 руб. за м2 в год с НДС	9 322 руб. за м2 в год без НДС
Стоимость, руб./кв.м в мес. с НДС	х	847	1 059	1 017	777
Источник информации	х	https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/42965	https://www.cian.ru/rent/commercial/157723950/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154968995/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157722696/
	х	Агентство недвижимости "ILM", тел.: 74956378427	Агентство недвижимости "Officescanner", тел.: +7 495 646-08-74	Агентство недвижимости "Моском", тел.: +7 985 886-46-35, +7 495 625-20-37	Агентство недвижимости "Officescanner", тел.: +7 495 646-08-74
Первая группа корректировок					
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Изменение в %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	х	847	1 059	1 017	777
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	х	847	1 059	1 017	777
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	х	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	х	835	1 043	1 002	765
Дата предложения	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Изменение в %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	х	835	1 043	1 002	765



Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Базовая скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	835	1 043	1 002	765
Вторая группа корректировок					
Местоположение	г. Москва, ул. Парковая 4-я, д. 29	г. Москва, ул. Ткацкая, д. 1	г. Москва, Потешная ул., д. 6/2С4	г. Москва, ул. Короленко, д. 5А	г. Москва, 5-я Парковая ул., д. 46
расстояние до станции метрополитена	1 км до ст. м "Первомайская"	0,4 км до ст. м "Семеновская"	0,7 км до ст. м "Преображенская площадь"	1,2 км до ст. м "Преображенская площадь"	1 км до ст. м "Первомайская"
Корректировка, %	x	-9%	-9%	0%	0%
Общая площадь, кв.м	681,9	373	530	400	795
Коэффициент по справочнику	0,80	0,87	0,84	0,86	0,80
Корректировка, %	x	-7,86%	-4,02%	-7,11%	0,60%
Этаж/этажность	4 из 6	4 из 11	2 из 2	1 из 3	1 из 5
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-14,00%	-14,00%
Суммарная корректировка по 2-ой группе	x	-17,19%	-13,35%	-21,11%	-13,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	691	904	790	663
Весовые коэффициенты	x	2	3	1	4
Доля веса	x	20%	30%	10%	40%
Взвешенное значение	x	1 383	2 712	790	2 651
Арендная ставка объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	754				
Арендная ставка объекта оценки, руб. /кв.м в год с учетом НДС, округленно	10 670				

Арендопригодная площадь

Арендопригодная площадь здания принята на уровне общей площади части здания в предположении, что часть здания будет занимать один-два арендатора. Таким образом, полезная арендопригодная площадь составила 681,9 кв.м.

Итоговый расчет потенциального валового дохода

Далее представлен расчет потенциального валового дохода от сдачи объекта недвижимости.

Таблица 13.2 Расчет потенциального валового дохода

Показатели	на дату оценки
Общая площадь помещений, кв.м	681,9
Арендопригодная площадь, кв.м	681,9
Арендная ставка, руб./кв.м в год.	10 670
Итого, потенциальный валовый доход, руб.	7 276 167

Определение действительного валового дохода

Недозагрузка офисного здания

Значение процента недозагрузки помещений были приняты согласно данным, представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 215) и составило 12%:

доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости объекта оценки доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как, управленческие расходы, платежи за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение, имущественное страхование и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга. Текущие операционные расходы могут быть разделены на условно-постоянные и условно-переменные.

Условно-постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся платежи за землю, имущественный налог, страхование.

Условно-переменные расходы напрямую зависят от загрузки объекта. Они включают в себя оплату коммунальных услуг, затраты на управление, рекламу и маркетинг.

Управлением объектом оценки может заниматься специальная управляющая компания, либо непосредственно сам собственник. Величина вознаграждения по данной статье затрат включает оплату труда управляющего (физического лица), ведение учета, прочие неучтенные расходы, что обеспечит нормальное функционирование объекта, контроль полноты и регулярности поступления арендных платежей, привлечение консультантов в случае необходимости, т. д.

Условно-постоянные расходы

Налог на имущество. В соответствии с Законом города Москвы «О налоге на имущество организаций» (с изменениями на 23.11.2016 г., в редакции, действующей с 01.01.2017 г.) Для нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень,

утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона, если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость объекта. Налоговая ставка в отношении таких объектов, устанавливается в следующих размерах:

- 1,4 процента - в 2017 году;

Таким образом, налог на имущество составил: 336 021 руб. – в 2017 году.

Расходы на страхование. Нами был проведен опрос страховых компаний, на предмет величины страховой тарифной ставки для оцениваемого объекта. По данным компании «Росгосстрах» (тел.324-69-69) страховка может составлять от 0,1 до 1% от стоимости, по данным компании «Класс» (тел.325-89-90) – от 0,2 до 0,6 %. Таким образом, размер страховой премии составляет от 0,1% до 1% стоимости объекта. В качестве страховой стоимости используется стоимость улучшений, полученная в результате процедуры подбора параметров. Таким образом, расходы на страхование составляют 126 644 рубля в год (0,3%).

Условно-переменные расходы

К условно-переменным расходам относятся: коммунальные расходы, расходы на охрану, расходы на управление, прочие расходы.

Коммунальные расходы. Поскольку рассчитанная ранее арендная ставка не включает в себя коммунальные расходы и они должны оплачиваться отдельно, то в данном случае коммунальные расходы не учитываются в доходной модели.

Согласно исследованиям аналитиков, расходы на управление офисного центра могут составлять 5-10% от валового дохода (Becar Realty Group, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/160/_____2015-2016_____.pdf). Поскольку предполагается, что оцениваемый объект будет сдан 1-2 арендаторам, что не требует большого количества управляющего персонала, то расходы на управление устанавливаются на значениях – 6%.

Расходы на охрану по данным того же источника составляют 4-8% от валового дохода. В настоящей работе используется низшее значение диапазона ввиду небольшого размера объекта.

Также в модели были учтены прочие расходы в размере 3% от валового дохода.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации был принят согласно «Справочнику оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. и составил 12,1%.

Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Стоимость продажи помещения офисного назначения определялась посредством деления годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Ниже представлены расчеты стоимости объекта оценки доходным подходом.

Таблица 13.4 **Расчет стоимости офисного здания**

Показатели		на дату оценки
Общая площадь помещений, кв.м		681,9
Арендопригодная площадь, кв.м		681,9
Арендная ставка, руб./кв.м в год.		10 670
Итого, потенциальный валовый доход, руб.		7 276 167
Потери из-за недозагрузки	12%	873 140
Потери из-за неуплаты	0%	0
Итого, действительный валовый доход, руб.		6 403 027
Постоянные операционные расходы:		
Налог на имущество (от кадастровой стоимости), %		1,4%
Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб.		336 021
Стоимость объекта для расчета взносов страхования		42 214 615
Отчисления на страховку (от рыночной стоимости), руб.	0,3%	126 644

Переменные операционные расходы		
Расходы на охрану, руб.	4%	256 121
Расходы на управление, руб.	6,0%	384 182
Прочие расходы, руб.	3%	192 091
Итого, операционные расходы, руб.		1 295 059
Итого, операционные расходы, %		20%
Коэффициент капитализации, %	12,10%	
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.		5 107 968
Текущая стоимость ЧОД, руб.		42 214 615
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. без учета НДС		42 214 615
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. с учетом НДС, округленно		49 800 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода округленно составила:

49 800 000 (Сорок девять миллионов восемьсот тысяч) рублей с учетом НДС.

Глава 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В настоящей работе для определения стоимости объекта оценки применялись сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласование полученных результатов различными подходами осуществлялось экспертным присвоением весовых коэффициентов каждому подходу с учетом специфики оцениваемого объекта.

Сравнительный подход наиболее приближен к рынку и опирается на конкретные условия, тенденции, сложившиеся на момент оценки по подобным объектам. В данном случае рынок офисной недвижимости хорошо развит, что позволило найти сопоставимые аналоги, предлагаемые в продажи и путем применения минимального набора корректировок получить рыночную стоимость объекта оценки.

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке аренды доходной недвижимости, показывает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объекта наиболее эффективным образом. Тем не менее, доходный подход требует определенных допущений, достоверность которых определяется и политическими событиями в будущем, и экономическими факторами.

С учетом достоинств и недостатков применения рассмотренных подходов, полученным результатам были присвоены следующие весовые коэффициенты.

Таблица 14.1 **Весовые коэффициенты**

№ пп	Критерий	Баллы	
		Сравнительный	Доходный
1	Применимость подхода к оценке данного объекта	5	2
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	2
3	Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	5	2
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	2
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	2
	Общее количество баллов	25	10
	Итоговые весовые коэффициенты	71,4%	28,6%

В соответствии с п.3.3 Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.) приемлемым считается расхождение в рамках различных подходов до 30%: «При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться в том, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга. В случае если результаты, полученные в рамках каждого из подходов, различаются более чем на 30%, Оценщику следует привести аргументированное обоснование данного отклонения».



Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Таблица 14.2 **Результаты расчетов различными подходами**

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Результат доходного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.
Часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1	681,9	49 800 000	66 000 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 14.3 **Согласование рыночной стоимости объекта оценки**

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Результат доходного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Вес доходного подхода	Вес сравнительного подхода	Согласованная рыночная стоимость, руб. (округленно)
Часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1	681,9	49 800 000	66 000 000	28,6%	71,4%	61 400 000

Таблица 14.2 **Итоговая рыночная стоимость объекта оценки**

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1	681,9	61 400 000	52 033 898

Глава 15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в какой степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Часть здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29, стр. 1	681,9	61 400 000	52 033 898

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%.

Оценщик:

Котов
Денис Иванович _____

Генеральный директор:

Котов
Денис Иванович _____

Глава 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

Методические материалы

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. — М.: Финстатинформ, 1997.
3. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
4. Оценка автотранспортных средств / Ю. В. Андрианов. — М.: Дело, 2003 г.
5. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/ Под ред. В. П. Антонова — М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001.
6. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин. — М.: Интерреклама, 2003.
7. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Под общ. редакцией В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. — М.: Дело, 1998.
8. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Под общ. редакцией О.С. Назарова, Э.А. Третьякова. — М.: 2004.
9. Оценка стоимости машин и оборудования / Под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: 2005.
10. Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007.

Источники рыночной и общей информации

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ



Аналоги для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объект-аналог 1

theproperty.ru/12644839/

Продажа помещения под офис – шоссе Энтузиастов, 56, Москва Распечатать страницу

весь объект 42 000 000 руб. / 756 000 \$ / 672 000 € / 588 000 £

Ежемесячный платеж по кредиту: 616854.31 руб.

объект № 12 644 839

Район	ВАО, Перово район
Метро, ориентир	м. Шоссе Энтузиастов – 1,0 км
Площадь	300,00 м²
Этаж	1/6

Здание
Всего этажей 6

Дополнительная информация
Собственник продает офисный блок общей площадью 300 м.кв. в историческом бизнес-центре "Прожектор", который располагается по адресу Москва, шоссе Энтузиастов, 56 в Восточном административном округе Столицы. Компании, чьи услуги предполагают прямое общение с клиентами, обязательно оценят месторасположение объекта - не более чем в 11 минутах ходьбы от метро "Шоссе энтузиастов". Бизнес-центр находится в непосредственной близости от таких крупных транспортных магистралей, как Шоссе Энтузиастов. В офисном центре имеется возможность арендовать машиноместа на открытой охраняемой стоянке. Для компаний, имеющих несколько небольших отделов, коридорно-кабинетная планировка офисов в бизнес-центре "Прожектор" будет очень удобна. Цена составляет 140000 руб. за 1 квадратный метр, общая стоимость - 42 млн рублей. Показ в удобное для вас время. Дополнительные фотографии и планировки высылаются по запросу. Так же можем выслать подробную презентацию.
11 минут пешком от метро

На карте

Фотографии объекта

СЕНАТОР
Сеть бизнес-центров в Санкт-Петербурге
АРЕНДА ОФИСОВ
площадь 7235 кв. м
ул. Большая Морская, 15
332-30-00
www.senator.spb.ru

УИТ
Коммерческие помещения
20% первый взнос
80% после ввода

http://theproperty.ru/12644839/

Объект-аналог 2

theproperty.ru/12659539/

Продажа помещения под офис – Ткацкая улица, 46, Москва Распечатать страницу

весь объект 58 500 000 руб. / 1 053 000 \$ / 936 000 € / 819 000 £

Ежемесячный платеж по кредиту: 859189.93 руб.

объект № 12 659 539

Район	ВАО, Сокольная Гора район
Метро, ориентир	м. Партизанская – 0,6 км
Площадь	450,00 м²
Этаж	5/5

Здание
Всего этажей 5

Дополнительная информация
Продаем офис совокупной площадью 450 кв.м в бизнес-центре, который находится по адресу Москва, Ткацкая улица, 46 в Восточном административном округе Москвы. Располагаясь в непосредственной близости от метро "Партизанская" (не более 7 минут пешком), объект предоставляет возможность без труда добраться до офиса вашей компании. Бизнес-центр находится в непосредственной близости от таких крупных транспортных магистралей, как Щелковское шоссе, Большая Черкизовская улица. В офисном центре предусмотрена смешанная планировка, то есть в офисах имеются как просторные залы, так и отдельные кабинеты. Цена составляет 130000 рублей за квадрат. метр, общая стоимость - 58,5 млн руб. Показ оперативно. Дополнительные фотографии и планировки высылаются по запросу. Так же можем выслать подробную презентацию.
7 минут пешком от метро

На карте

Фотографии объекта

СЕНАТОР
Сеть бизнес-центров в Санкт-Петербурге

АРЕНДА

http://theproperty.ru/12659539/



Объект-аналог 3

← → ↻ zдание.info/2386/2474/object/54514 🔍 ⭐



Аренда офисов в новом БЦ АЕРО Сити
Куркинское шоссе, от 134 кв.м



Аренда офисов от 100 кв.м
МОКР Poklonka Place,



Аренда офисов в новом БЦ Высоте
От 25 кв.м, свободная планировка

ПРОДАЖА ОФИСА, М. ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ, БОЛЬШАЯ ПОЧТОВАЯ УЛИЦА лот № 54514

МОСКВА | М. ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ | УЛ. ПОЧТОВАЯ Б., Д. 51-53, СТР. 1



🔍 [смотреть](#) 1 из 4 🔍 [увеличить](#)

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	С	€	ЦЕНА ВСЕГО	С	€
500 м²	€ 150 000			€ 75 000 000		

Предлагается к продаже офисное помещение площадью 500 кв. м, расположенное на 1-м этаже в шаговой доступности от м. Электрозаводская и м. Бауманская. Адрес: улица Большая Почтовая, дом 51-53, стр. 1.

Позвоните или отправьте запрос

[Контакты по объекту](#)

✉ Отправить запрос

★ Сохранить

📄 Распечатать (PDF)

✉ Переслать по E-mail

📊 Статистика страницы

★ 0
👁 27
🔍 0

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и под залог
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ!

АККРЕДИТИВЫ
при сделках с
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия
Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

Аналоги для расчета корректировки на местоположение для расчета стоимость объекта оценки сравнительным подходом

Аналог 1

← → ↻ [Надежный | https://www.cian.ru/sale/commercial/155024904/](https://www.cian.ru/sale/commercial/155024904/)

офис

Москва, район Преображенское, Малая Семеновская ул., 15/17К4 [Показать на карте](#)

▲ Семеновская, 5 мин. пешком

5 625 000 – 15 000 000 руб.
125 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь: 45 – 120 м²

Этаж: 6 из 6

Высота потолков: 3,10 м

Помещение: занято

Планировка: кабинетная

Состояние: офисная отделка

Мебель: есть

Доступ: свободный

Парковка: наземная

О здании

Класс: С

Участок: в собственности

Категория: действующий

Вентиляция: естественная

Кондиционирование: местное

Отопление: центральное

Система пожаротушения: сигнализация

➕ Просмотрев: всего 76, за сегодня 2 ▶ [Платное](#) 24 май, 17:39



ЦИАН ID 218852

ПАРК ЛЕГЕНД РЕКЛАМА

Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
Тел.: (495) 726-76-26

Продажа торговых помещений РЕКЛАМА

Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 31.05 бюджет покупки от 3.2 млн р!
Тел.: (495) 432-13-92



Аналог 2

theproperty.ru/12659539/

Продажа помещения под офис – Ткацкая улица, 46, Москва [Распечатать страницу](#)

весь объект | **58 500 000 руб.** / 1 053 000 \$ / 936 000 € / 819 000 £

Ежемесячный платеж по кредиту: **859189.93 руб.**

объект № 12 659 539

Район	ВАО, Соколиная Гора район
Метро, ориентир	м. Партизанская – 0,6 км
Площадь	450,00 м ²
Этаж	5/5
Здание	
Всего этажей	5

Дополнительная информация

Собственник продает помещение под офис совокупной площадью 450 м.кв. в бизнес-центре, который располагается по адресу Москва, Ткацкая улица, 46 в Восточном административном округе Москвы. Располагаясь в непосредственной близости от метро "Партизанская" (не более 7 минут пешком), объект предоставляет возможность без труда добраться до офиса вашей компании. Бизнес-центр находится в непосредственной близости от таких крупных транспортных магистралей, как Большая Черкизовская улица, Щелковское шоссе. В офисном центре предусмотрена смешанная планировка, то есть в офисах имеются как просторные залы, так и отдельные кабинеты. Цена составляет 130000 рублей за 1 квадратный метр, общая стоимость - 58,5 млн рублей. Оперативный показ помещений менеджерами на объекте. Дополнительные фотографии и планировки высылаются по запросу. Так же можем выслать подробную презентацию.

7 минут пешком от метро

На карте

Фотографии объекта

**Офисы от 30 м²
590 руб./м²**

**АРЕНДА
СКЛАДА
850 м²
280 р/м²**



Объекты-аналоги, используемые для расчета арендной ставки

Объект-аналог 1

Аренда офисов | Москва и МО | Ткацкая ул., 1 лот № 42965

МОСКВА · ВАО · ул. ТКАЦКАЯ · д. 1

Площадь: 373 м² ЦЕНА М² В ГОД: € 12 000 ЦЕНА ВСЕГО В ГОД: € 4 476 000

Офис в аренду 373 метров. 11-этажное административное здание. Общая площадь более 20 000 кв. м. Коридорно-кабинетная планировка. На -1, -2 этажах расположены складские помещения. На 1 этаже есть охрана и медпункт для водителей. На 11 этаже расположен спортзал.

https://zdanie.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3430/object/42965

Объект-аналог 2

офис + Просмотр: всего 6, за сегодня 2 Платное сегодня, 00:21

Москва, район Преображенское, Потешная ул., 6/2С4

Преображенская площадь, 9 мин. пешком

561 447 руб. в месяц
12 712 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

Показать телефон

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте
Площадь: 530 м²
Этаж: 2 из 2
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка

О здании
Класс: С
Общая площадь: 532 м²

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в административном центре Потешная ул. 6/2, стр. 1, класс С, здание расположено по адресу улицы Потешная 6/2С4, доступность до ближайшей станции метро Преображенская площадь составит 9 минут пешком. Помещение расположено на 2 этаже, общей площадью 530 кв.м. Номер налоговой 7718. В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены фото офиса, общие фотографии центра. Ценою <https://www.cian.ru/rent/commercial/157723950/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157723950/>



Объект-аналог 3

← → ↻ Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/154968995/> Просмотров: всего 27, за сегодня 2 Платное 16 май, 11:39

офис в офисном здании на ул. Кароленко, 5А
 Москва, район Сокольники, ул. Кароленко, 5А
 Показать на карте

- Преображенская площадь, 2 мин. на машине
- Сокольники, 2 мин. на машине
- Электрозаводская, 3 мин. на машине

360 000 – 1 440 000 руб. в месяц
 14 400 руб. за м² в год, включая НДС

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	нет

Об объекте

Площадь:	300 – 1 200 м ²
Этаж:	1 из 3
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный

Офисное здание «на ул. Кароленко, 5А»

Год постройки:	1968
Класс:	C
Общая площадь:	2 170 м ²
Участок:	0,3 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное




РЕКЛАМА
 Продажа офисов. БЦ «Парк. Легенда»
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м². Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
 Тел: (495) 726-76-26

Ищете помещение в аренду?
 Оставьте e-mail и получите описание рекомендуемых объектов

[Отправить](#)

РЕКЛАМА
 Район «ЛеоБережный»
 Квартиры с отделкой в готовых домах инфраструктуры. Скидка 2%. Подроб
 Тел: (495) 134-44-71

<https://www.cian.ru/rent/commercial/154968995/>

Объект-аналог 4

← → ↻ Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/157722696/> Просмотров: всего 7, за сегодня 1 Платное вчера, 14:00

офис
 Москва, район Измайлово, 5-я Парковая ул., 46
 Показать на карте

- Первомайская, 16 мин. пешком

617 583 руб. в месяц
 9 322 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	795 м ²
Этаж:	1 из 5
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка

О здании

Класс:	C
Общая площадь:	4 866 м ²

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в административном центре 5-я Парковая 46 класса C. Здание расположено по адресу улица 5-я Парковая 46, доступность до ближайшей станции метро Первомайская составит 16 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 795 кв.м. Номер налоговой 7719. В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.



РЕКЛАМА
 Продажа офисов. БЦ «Парк. Легенда»
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м². Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
 Тел: (495) 726-76-26

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157722696/>



Аналоги для расчета корректировки на местоположение для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом Аналог 1

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_pod_ofis_fitnes_ot_13_do_596_m2_654778330

★ Помещения под офис, фитнес от 13 до 596 м² 6 356 руб/год за м²
Залог 6 356 руб
Купить в кредит

8 495 369-64-66
Написать сообщение

Агентство: Бизнес-Недвижимость
Контактное лицо: Злата Ягужева
Адрес: Москва, м. Щелковская, Щелковское ш. 70

Бизнес-Недвижимость
Крутой собственник коммерческой недвижимости в Москве. Аренда офисов и помещений свободного назначения без комиссии!

81 объявление агентства

Площадь: 13 м². Класс здания: с

Ожидание ари-март.yandex.ru...

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_pod_ofis_fitnes_ot_13_do_596_m2_654778330

★ Помещения под офис, фитнес от 13 до 5... 6 356 руб/год за м² Злата Ягужева 8 495 369-64-66 Написать сообщение

Все на старт! Твой Нюлэнд за 200 р./день. Цена до подорожания. Звони

Новые панорамы Чернобыля на Яндекс

До 8% на остаток по счету Тинькофф Бизнес

Собственник АО "Бизнес-Недвижимость" предлагает в аренду помещения в 4-х этажном административном здании рядом с метро "Щелковская". Свободная Площадь - от 13 до 596 кв.м. на 1,4 этажах. Планировка 1 этаж кабинетная, 4 этаж Open Space. Просторные, светлые помещения. Арендная ставка - 6 356 руб. за м² в год, включая эксплуатационные расходы. ОПЛАЧИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: НДС, коммунальные платежи, связь и коридорный коэффициент (+10% к площади). Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МГТС для арендаторов. В помещениях требуется ремонт. На время выполнения ремонта возможно предоставление арендных каникул.

Показать все

Другие объявления агентства Бизнес-Недвижимость

<https://vk.com/share.php?url=https%3A%2F%2Fwww.avito.ru%2Fmoskva%2Fkom...>



Аналог 2

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhimost/pomescheniya_pod_ofis_fitnes_ot_16_do_1704_m_559649507

★ Помещения под офис, фитнес от 16 до 1704 м²

№ 559649507, размещено 29 мая в 14:22 | 2295 (+7)



Собственник АО "Бизнес-Недвижимость" предлагает в аренду помещение в 6-ти этажном административном здании рядом с метро "Щелковская". Свободная Площадь – от 16 до 1704 кв.м. на 1,3,4 этажах. Планировка смешанная. Просторные, светлые помещения. Арендная ставка - 5 763 руб. за м² в год, включая эксплуатационные расходы. ОПЛАЧИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: НДС, коммунальные платежи, связь и коридорный коэффициент (+10% к площади). Возможно получение специальных условий подключения интернета/ телефони от МГТС для арендаторов. В помещениях требуется ремонт. На время выполнения ремонта возможно предоставление арендных каникул.



Пожаловаться

~ 5 763 Р/в год за м²

Залог 5 763 Р

Купить в кредит

Своя Квартира за 18834 руб/мес

От 2,6 млн руб. Ипотека 10,25%

Метро Протвино в Пятой Дреповской. Станция Протвино Новой Окружи. Заселит!



в 101 км/Новоси-Москва/А101





ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОТОВ

Денис Иванович

ИНН 781135013038

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 25 октября 2007
года №11

Президент



В.В. Кругликов

Регистрационный № 00963

Дата выдачи 27 декабря 2007 года



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № № 922/1073940926 / 1
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» ноября 2016 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «БИЗНЕС ДИАГНОСТИК» Юридический адрес 190000, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв.191 ОГРН. 1167847060590 ИНН: 7814637507 Е – mail alex-2004si@mail.ru тел.89030952552 р/с 40702810955070004028 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.12.2016г. по 24 часа 00 минут 14.06.2017г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.12.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 000 (Двадцать две тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1073940926 / 1 от 24.11.2016 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Миролюбов М.А.	Код 9486315

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами Страхователь ознакомлен и согласен.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Денису Давыдовичу Лотову (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 марта 2013 г. по 15 мая 2013 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ФТБО ВТО "Санкт-Петербургский государственный экономический университет" (наименование образовательной организации)

по программе "Экономическая деятельность"

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Современные подходы и методы в оценочной деятельности	24	зачет
Стандарты оценки и критерии их включения	18	зачет
Информационное обеспечение оценочной деятельности	10	зачет

Прошло(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения)

в (на) _____ (наименование организации, учреждения) по теме "Удаленный мониторинг заданий с оценкой, открыто"

Город Санкт-Петербург год 2013

Ректор (директор) [подпись]
Секретарь [подпись]

700100, г. Санкт-Петербург, ул. Литейный проспект, д. 29

Регистрационный номер 6352

Генерал-директор: Мещеряков В.А.



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1587



**Союз
Саморегулируемая организация
арбитражных управляющих
«Северо-запада»**

ВЫПИСКА
из реестра аккредитованных организаций при
Союзе
“Саморегулируемая организация
арбитражных управляющих
«Северо-запада»

№ 99-07/16

“19“ июля 2016 года

Настоящая выписка дана по заявлению

*Общества с ограниченной ответственностью
“Бизнес Диагностик”*

ООО “Бизнес Диагностик” включено в единый реестр аккредитованных организаций при Союзе “Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада”, согласно приказу генерального директора 99/16А от 19.07.2016 года.

Генеральный директор

В.Е. Рутштейн





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1154524047
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса « 19 » декабря 2016 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Котов Денис Иванович. Дата рождения: 25 апреля 1981 Адрес по месту регистрации: 197350, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв. 191 Паспорт: 4002 №967985, выдан: 30.09.2002 32 ОМ Невского р-на С-Петербурга Член СРО оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» E-mail: d.kotov@b-diagnostic.com тел.8-921-9445576
Представитель страховщика:	Миролобов Михаил Андреевич Код 9486315

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2017г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 31.12.2017г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 января 2017 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1.000.000 (Один миллион) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2 990 (Две тысячи девятьсот девяносто) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 31.12.2016г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 15 ИЮЛ 2008 " г.

Документы-основания: РАСПОРЯЖЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ от 26.12.2003 г. № 7251-р; РАСПОРЯЖЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ от 29.12.2007 г. № 4327-р; ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 10.01.2008 г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Всероссийский центр уровня жизни"
ИНН/КПП: 7719674629/771901001
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. ПАРКОВАЯ 4-Я, д.29
Зарегистрировано: 21.03.2008г., г.МОСКВА,
ОГРН: 1087746389653

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПАРКОВАЯ 4-Я, д.29, стр.1
Наименование: часть здания
Назначение: нежилое
Площадь: 681.9 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 156801

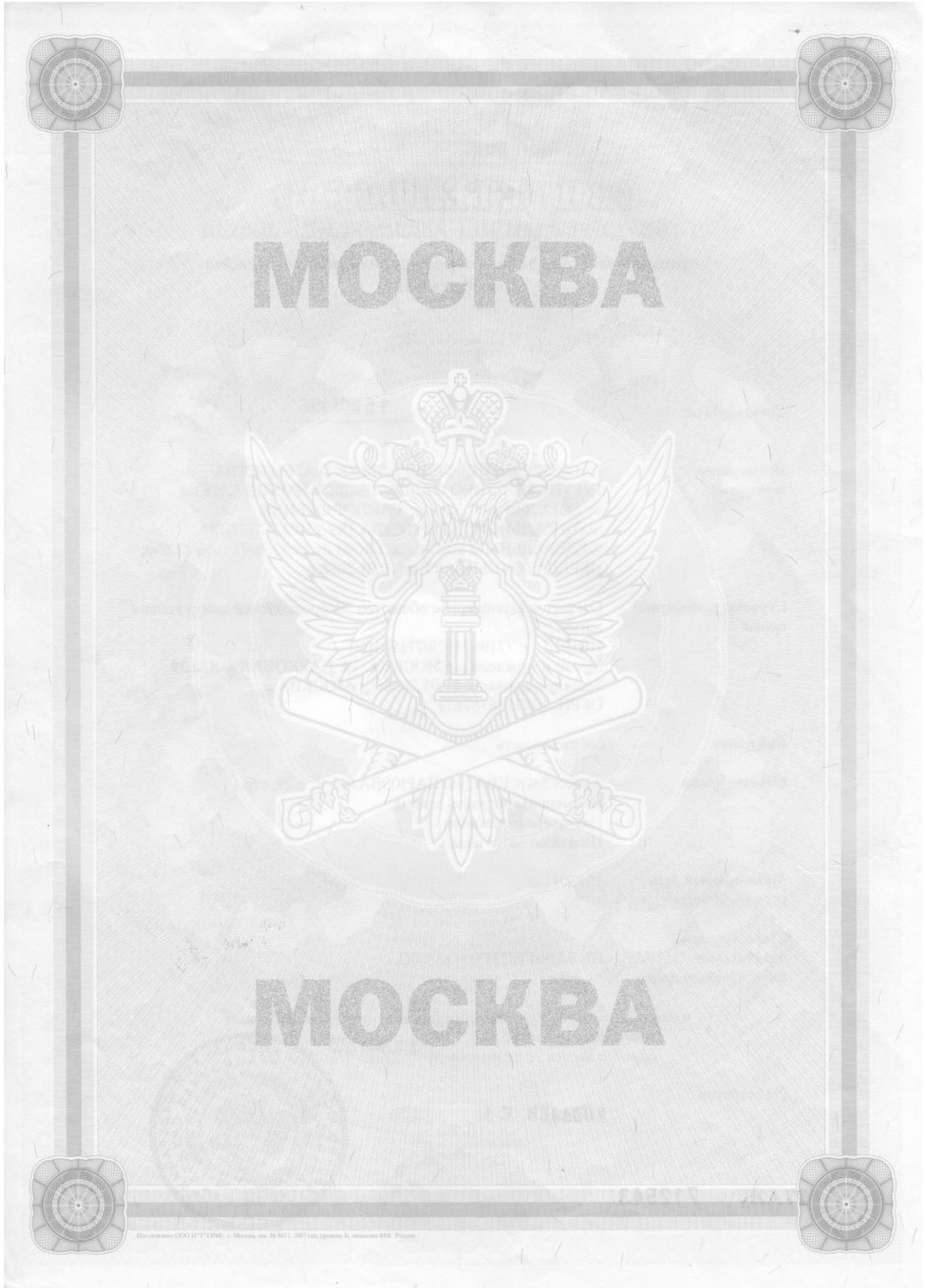
Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 15 ИЮЛ 2008 " года
сделана запись регистрации № 77-77-13/010/2008-156

Регистратор
КОВАЛЁВ С.А.

77АЖ 712543





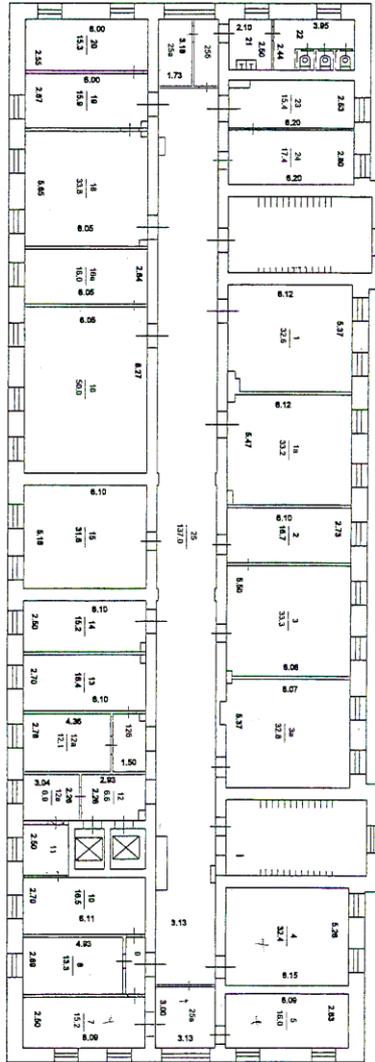
Изготовлено ООО ИТТДМ, г. Москва, ул. № 9/11, 2007 год, тиражи 1, отпечатано ОАО "Росбанк"



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 4 ЭТАЖ КОМП. № 1
 КОРП. (СТР.) № () ТИПОМЩ.) ДОМ № 29
 ПО УЛ./ЛТЕР) 4-я Парковая ул.
 Восточный административный округ г. МОСКВА

4 этаж



Масштаб 1:200

Сведения о состоянии
 приведены в соответствии с
 результатами обследования
 специалистами
 ГИИ МосгорНИИ по результатам
 ГИИ МосгорНИИ по результатам

5 **Введенное**
перинформационное бюро
технической инспекции
города Москвы

Постажный план составлен по состоянию на
 4 декабря 2003 г.
 Исполнитель: Пермякова Т. Ф.
 Проверил: Беленкова Е. В.
 13 марта 2013 г.



Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 4-я Парковая ул., 29

стр. 1
ф.25

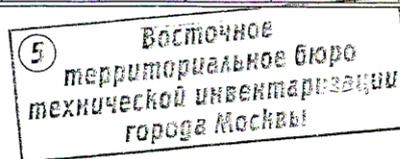
Помещение N I Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 4.12.2003

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	32,6	32,6					345
	1a	кабинет	33,2	33,2					
	2	кабинет	16,7	16,7					
	3	кабинет	33,3	33,3					
	3a	кабинет	32,8	32,8					
	4	кабинет	32,4	32,4					
	5	кабинет	16,0	16,0					
	7	кабинет	15,2	15,2					
	8	кабинет	13,3	13,3					
	9	коридор	3,0		3,0				
	10	кабинет	16,5	16,5					
	11	кабинет	6,1	6,1					
	12	коридор	6,6		6,6				
	12a	кабинет	12,1	12,1					
	12б	коридор	4,2		4,2				
	12в	кабинет	6,9	6,9					
	13	кабинет	16,4	16,4					
	14	кабинет	15,2	15,2					
	15	кабинет	31,6	31,6					
	16	кабинет	50,0	50,0					
	16a	кабинет	16,0	16,0					
	18	кабинет	33,8	33,8					
	19	кабинет	15,9	15,9					
	20	кабинет	15,3	15,3					
	21	умывальная	5,3		5,3				
	22	уборная	9,3		9,3				
	23	кабинет	15,4	15,4					
	24	кабинет	17,4	17,4					
	25	коридор	137,0		137,0				
	25a	комн. для отдыха	5,5		5,5				
	25б	коридор	3,8		3,8				
	25в	коридор	9,4		9,4				
Итого			678,2	494,1	184,1				
---Нежилые помещения всего			678,2	494,1	184,1				
в т.ч. Учрежденческие			678,2	494,1	184,1				



02 34 12 0087567

